



Aufrechterhaltung einer bestimmten Beheizungsart und Wechsel zu einer anderen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz

Zwingt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz den Vermieter zur Aufrechterhaltung einer bestimmten Beheizungsart? Welcher Rahmen ist beim Wechsel zu kostenintensiveren erneuerbaren Energien zu beachten?

Bei der Abrechnung über die Vorauszahlungen ist von dem Vermieter nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB 2. Halbsatz der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Damit soll vor dem Hintergrund der steigenden Betriebskosten und zum Schutz der Umwelt durch einen sparsamen Umgang mit Energieressourcen sichergestellt werden, dass der Vermieter bei der Bewirtschaftung seiner Objekte gewissen Grenzen unterliegt. Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bildet insoweit ein Korrektiv für die Zulässigkeit der Umlage der Betriebskosten auf den Mieter, da ansonsten die Gefahr besteht, dass der Vermieter kein eigenes Interesse an einer sparsamen Bewirtschaftung hat, weil die Kosten für ihn durchlaufende Posten sind. Richtig ist, dass der Vermieter hierbei einen gewissen Ermessensspielraum hat, d. h. möglichst wirtschaftlich mit einem Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzenverhältnis handeln muss. Hierzu gehört auch die Angemessenheit der Leistung und der Entgelte, wobei der Vermieter nicht immer die günstigste Lösung wählen muss (Staudinger/Artz § 556 BGB, Rn. 91 bei juris). Vor allem die Grundsatzentscheidung zur Wahl einer bestimmten Heizungsart (Gas, Öl, Blockkraftwerk oder Fernwärme) ist derart komplex, und die Kosten können sich in der Zukunft unplanbar entwickeln, dass nach der Rechtsprechung des BGH der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit den Vermieter nicht zur Wahl einer bestimmten Versorgungsart zwingt (BGH, WuM 2007, 700; LG Berlin, GE 2008, 1561).

Zur Ermittlung der günstigsten Anbieter muss ein Vermieter auch nicht in jedem Fall Vergleichsangebote einholen oder gar entsprechende Leistungen ausschreiben. Dies ist allerdings nicht unumstritten (vgl. einerseits Staudinger/Artz aaO, Rn. 91; andererseits AG Zossen, WuM 2012, 555 bei fünffach höheren Kosten als üblich; Langenberg, WuM 2001, 531).

Letztlich ist dies auch eine Frage des Einzelfalls, die sich nach dem Umfang der zu übertragenden Aufgaben, dem Vorhandensein langjähriger Geschäftsbeziehungen zu einem bestimmten Vertragspartner und der Größe des Wohnungsbestandes richten dürfte. Solange die Rechnung eines Drittlieferanten nicht offenkundig falsch ist, ist der Vermieter nicht verpflichtet, letzte Einzelheiten auf dem Rechtsweg zu klären, bevor er die Kosten an seine Mieter weitergibt. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist aber verletzt, wenn der Vermieter durch Zwischenschaltung einer juristischen Person, deren Gesellschafter er ist, erhöhte Preise für die Energielieferungen verlangt (Staudinger/Artz aaO. mit weiteren Nachweisen zur Rechtsprechung).

Auch darf ein Vermieter bei seiner Auswahlentscheidung neben dem reinen Kostengesichtspunkt andere Kriterien berücksichtigen, wobei es nach Auffassung von Wall (Betriebskosten- und Heizkostenkommentar, 5. Aufl. 2020, Rn. 1085 bei juris) offen ist, ob etwa „der Bezug von teurem Strom aus erneuerbaren Energien gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen kann“.

Zu dieser Frage, ob ein Vermieter ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien beziehen kann, welcher deutlich teurer ist als der Bezug herkömmlichen Stroms, vertritt jedenfalls Wall die Auffassung, dass spätestens seit der Reaktorkatastrophe in Japan und dem Wandel in der Energiepolitik in Deutschland das Umschwenken auf erneuerbare Energien durch den Vermieter seine Entscheidung ist, welche der Mieter zu akzeptieren hat (Wall, Betriebs- und Heizkostenkommentar 5. Auflage 2020 unter Rn. 1116 bei juris).

In dieser zutreffenden Rechtsauffassung sieht sich Wall auch durch eine Stellungnahme von Winkler (WuM 2011, Seite 203/204) bestärkt, in welcher letzterer die Auffassung vertreten hat, dass ein Vermie-

ter, der ein strikter Kernkraftgegner ist, nicht verpflichtet sein kann, den billigsten Strom aus Kernenergie zu beziehen, sondern durchaus auch den wesentlich teureren Strom aus erneuerbaren Energien.

Wenn man diese bereits vor zehn Jahren vertretene Rechtsauffassung im Hinblick auf aktuelle Diskussionen fortschreibt, so muss ein Vermieter auch im Hinblick auf die aktuellen, technischen Fortentwicklungen einen größeren Ermessensspielraum haben, auf „saubere Energie“ zu wechseln. Gleiches muss nach diesseitiger Auffassung auch gelten, wenn ein grundlegender Wechsel in der Versorgungsart angestrebt wird, d. h. von klimaschädlichen Heizstoffen etwa auf umweltfreundlicheres Biogas-Methangas erfolgen soll.

Abgesehen davon, dass dies im Hinblick auf höhere Umlagen (CO₂-Steuer etc.) langfristig für den Mieter sogar Ersparnisse bringen kann, kann nach diesseitiger Auffassung der Mieter nicht intervenieren, soweit die Umstellung zunächst durchaus dazu führen kann oder auch führen wird, dass sich die Heizkosten durchaus erheblich erhöhen.

Da die Ampel-Koalition den Klimaschutz auf ihre Fahnen geschrieben hat, sind hier auch zukünftig weitere Initiativen zu erwarten, mit denen das Thema einer Umstellung der Heizungsart auf weniger klimaschädliche Versorgung an Fahrt aufnehmen dürfte. Hier benötigen die Vermieter Rechtssicherheit, um bereits vor Abschluss entsprechender Verträge bei einem Versorgungswechsel Klarheit zu haben, dass die Umlage zukünftig entstehender Kosten auch gesichert ist. Ansonsten könnten die gesetzgeberischen Ziele eines verbesserten Klimaschutzes an der Hürde des Wirtschaftlichkeitsgebots scheitern.

Ein neues Argument für die Auswahl erneuerbarer Energieversorgung dürfte vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Lage letztlich auch die langfristige Sicherung dieser Versorgung sein - unabhängig von Lieferungen aus dem Ausland.

Vor diesem Hintergrund muss dem Vermieter (auch) zukünftig ein weitgehendes Ermessen eingeräumt werden.

H · A · T · A · G

Altbautensanierungs GmbH

**Fassadensanierung
Fassadendämmung
Dachsanierung/-ausbau
Wohnungsmodernisierung
Treppenhausanierung
Außenanlagen**

Energieberatung

Meinekestraße 13, 10719 Berlin
Fon (030) 21 28 84 - 0
www.hatag-bau.de • info@hatag-bau.de



Der Autor
Dr. Norbert Kissel
ist Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der
Kanzlei Speiser & Kissel
in Frankfurt am Main.

www.speiser-kissel.de